



**P U T U S A N**

**No. 668 PK/PDT/2007**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

memeriksa perkara perdata dalam Peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

SETYAWAN WARSANTO, bertempat tinggal di Jalan Puri Mutiara No. 40 RT.08/RW.011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. TOMMY SIHOTANG, SH., LLM. dk, Advokat, berkantor di TENDEAN SQUARE Unit 16, Jalan Wolter Monginsidi No. 122- 124, Jakarta Selatan, Pemohon Peninjauan kembali, dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA sekarang menjadi BANK MANDIRI, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto, Jakarta Selatan, Termohon Peninjauan kembali, dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding;

dan

G.H.S. LOEMBAN TOBING, SH. Notaris yang sekarang telah diganti Ny. MOHANA SALIM, Notaris berkantor di Jalan Jaksa No. 3, Kebon Sirih, Jakarta Pusat, Turut Termohon Peninjauan kembali, dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat- surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan kembali, dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding telah mengajukan permohonan Peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Hal. 1 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2711 K/Pdt/2002 tanggal 04 Juli 2006 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan kembali/ Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa dalam tahun 1985 Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya yang merupakan milik Penggugat yang terletak di RT. 08 RW.011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak, Girik C.3550 dan C..413 ;

Bahwa harga tanah dan bangunan rumah seluruhnya yang telah disepakati oleh Penggugat sebagai pemilik dan Tergugat sebagai pembeli adalah sebesar Rp 227.000.000,00 (dua ratus dua puluh tujuh juta rupiah);

Bahwa setelah Penggugat menyerahkan bukti kepemilikan tanah Penggugat yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 507 Cilandak dan Girik No. C.413 dan C.3550 Cilandak kepada Tergugat, maka Penggugat disuruh oleh Tergugat agar menghadap Notaris GHS. Loemban Tobing, SH. (Turut Tergugat) ;

Bahwa pada tanggal 30 Agustus 1985 Penggugat menghadap Notaris G.H.S. Loemban Tobing (Turut Tergugat) untuk membuat surat perjanjian dan menerima Pembayaran ;

Bahwa saat itu Tergugat mengatakan bahwa karena seluruh tanah milik Penggugat belum seluruhnya besertifikat, maka belum dapat dibuat Akta Jual Beli tanah untuk tanah milik Penggugat untuk seluruhnya, yang dapat dibuatkan Akta Jual Beli baru tanah yang telah besertifikat ;

Bahwa Tergugat meminta kepada Penggugat agar dibuatkan dulu Akta Jual Beli Tanah yang besertifikat saja (Tanah Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak (P- 1) ;

Hal. 2 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian dibuat perjanjian jual beli tanah hak milik No. 507/ Cilandak atas nama Penggugat berikut bangunan rumah seluas 1.039 M<sup>2</sup> dengan Akta Jual Beli No. 287/VIII/1985 tertanggal 30 Agustus 1985 ;

Bahwa untuk tanah milik Penggugat seluruhnya akan dibuatkan perjanjian tersendiri;

Bahwa pada tanggal 4 November 1985 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai dimaksud di atas, maka di hadapan Notaris GHS Loemban Tobing, SH. dibuatlah perjanjian tentang Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan Akta No. 4 tertanggal 04 November 1985 (P-2);

Bahwa sampai saat ini Tergugat belum pernah membayar harga tanah milik Penggugat, yaitu tanah milik Penggugat Hak Milik No. 507/Cilandak seluas 1.039 M<sup>2</sup> berikut bangunan rumah yang terletak di atasnya ;

Bahwa selain itu Tergugat juga tidak pernah melaksanakan Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Akta No. 4 tertanggal 04 November 1985;

Bahwa Tergugat telah membuat Sertifikat Tanah Hak Milik Penggugat seluas 217 M<sup>2</sup> berasal dari Girik C413 untuk atas nama Tergugat ;

Bahwa karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya membayar harga tanah yang sudah dibelinya dari Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak seluas 1.039 M<sup>2</sup>, maka Tergugat dapat dikualifikasikan telah melakukan ingkar janji;

Bahwa karena Tergugat hingga saat ini tidak pernah merealisasikan perjanjian dalam Akta No. 10 tahun 1985, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, yaitu tidak segera melunasi pembayaran harga tanah yang dimaksud dalam Akta No. 287/1985 dan melaksanakan jual beli seperti yang dimaksud dalam Akta No. 4/1985, Penggugat menderita kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya

Hal. 3 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007



dapat diterima :

Kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah :

$20\% \times 15 \text{ tahun} \times \text{Rp } 227.000.000,00 = \text{Rp } 681.000.000,00$

Terbilang enam ratus delapan puluh satu juta rupiah ;

Bahwa Turut Tergugat sebagai Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta-akta yang dibuatnya, yaitu akta-akta No. 287/VIII/1985 dan No.4 Tahun 1986. ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji ;
3. Membatalkan Penjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dengan Akta No. 287/VIII/1985 dan Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan Akta Nomor 4 Tahun 1985 ;
4. Memerintahkan Tergugat agar segera mengembalikan surat-surat :
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 507;
  - b. Girik C 3550 ;
  - c. Girik C.413 ;kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 681.000.000,00 (enam ratus delapan puluh satu juta rupiah) ;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui olehnya;

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat harus ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, berhubung hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan Penggugat "obscur libel" ;



Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan pasti mengenai kedudukan/domisili Tergugat. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku, Penggugat seharusnya menyebutkan secara jelas dan pasti dimana domisili (alamat dan nomor gedung kantor) ;

Lihat : Ny. Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" , penerbit CV. Mandar Maju, “  
“Surat gugat harus bertanggal, juga menyebut dengan jelas nama Penggugat dan Tergugat serta tempat tinggal mereka...”;

Sehingga sudah sepantasnya apabila gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena obscur libel;

b. Gugatan Penggugat kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium):

- Bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya mempersoalkan mengenai penerbitan sertifikat tanah seluas 217 M<sup>2</sup>, yang berasal dari girik C.413, namun instansi yang terkait dalam proses penerbitan sertifikat tersebut yakni Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa selain itu seharusnya sdr. Moer Hendra (ahli waris Minggoe bin Gandoeng) selaku pihak yang menyatakan sebagai pemilik tanah Girik No. C.413, yang kemudian pemilikan yang bersangkutan dikuatkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 03367 atas nama yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ikut pula dijadikan pihak dalam perkara a quo ;
- Disamping itu Lurah Cilandak Barat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor PBB Jakarta Selatan sudah sepatutnya pula ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo ;

- PT. Santa Eureka (Direktur dijabat oleh Sdr. Warsanto/ayah Penggugat) yang menjaminkan tanah sengketa untuk fasilitas kredit yang diterima dari Tergugat ;

Bahwa guna menjamin diperolehnya kepastian hukum dalam proses pemeriksaan perkara, sudah seharusnya apabila Penggugat menarik pula instansi yang bersangkutan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas sudah sepantasnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena para pihak kurang lengkap ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil- dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar seluruh dalil baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dalam konvensi dianggap dimasukkan pula dalam gugatan rekonvensi ;
- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah menerima :

a. 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan, sertifikat Hak Milik No. 507 (sekarang 406) yang terletak di Jl. Puri Mutiara I No. 17, Jakarta Selatan, dan

b. 1 (satu) bidang tanah dengan status Girik No. C 3550 yang terletak di Jl. Puri Mutiara II No. 40-41,

dari PT. Santa Eureka/debitor macet Penggugat dalam Rekonvensi yang semula sebagai jaminan atas kreditnya

Hal. 6 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai kompensasi pelunasan sisa hutang kredit macet dari perusahaan tersebut, dimana ayah Tergugat dalam Rekonvensi menjabat sebagai Direktur pada perusahaan tersebut ;

- Bahwa atas tanah dan bangunan di Jl. Puri Mutiara I No. 17, Sertifikat Hak Milik No. 507 (sekarang No. 406) tersebut di atas secara hukum telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat berdasarkan :

- a. Akta Jual Beli Notaris/PPAT GHS. Loemban Tobing, SH. No. 287/ VIII/1985 tanggal 30 Agustus 1985 antara Setyawan Warsanto/ Penggugat selaku Penjual dengan eks Bank Exim selaku pembeli ;  
Bahwa pada halaman 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut di atas disebutkan bahwa "harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 145.390.000,00 (seratus empat puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah) telah dibayar lunas oleh pembeli (eks Bank Exim) kepada penjual (Sdr. Setyawan Warsanto/Penggugat) tanggal 16 Maret 1984 ;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 406 (semula 507) tanggal 13 Agustus 1991 a.n. Bank Exim ;
- c. Gambar situasi No. 154/1965 tanggal 6 Mei 1965 seluas 1.039 M<sup>2</sup> ;

Namun tanah dan bangunan tersebut hingga saat ini masih ditempati oleh Sdr. Warsanto (ayah Tergugat dalam Rekonvensi) bersama keluarganya, meskipun Bank Exim sudah memberikan toleransi kepada ayah Tergugat dalam Rekonvensi yakni dengan memberi kesempatan kepada Sdr. Warsanto (ayah Tergugat dalam Rekonvensi) untuk menempati tanah dan bangunan tersebut hingga tahun 1990 ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, terbukti bahwa pemilikan Tergugat atas tanah obyek perkara tersebut adalah sah dan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, namun Sdr. Warsanto (ayah

Hal. 7 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam Rekonvensi) tanpa hak telah menempati tanah dan bangunan milik Penggugat dalam Rekonvensi ;

Bahwa sesuai ketentuan pasal 1474 KUH Perdata, Sdr. Warsanto (ayah Penggugat) harus menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan obyek perkara tersebut menjamin peralihan serta penguasaannya oleh Penggugat dalam Rekonvensi dengan baik, namun tindakan yang dilakukan Sdr. Warsanto (ayah Tergugat dalam Rekonvensi) saat ini jelas bertentangan dengan ketentuan pasal 1474 dan pasal 1491 KUH Perdata dimana diatur bahwa Penjual wajib menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram ; Oleh karena itu terbukti justru Penggugat Rekonvensilah yang dirugikan dengan tindakan ayah Tergugat dalam Rekonvensi, satu dan lain karena Penggugat dalam Rekonvensi hingga saat ini tidak memperoleh nilai manfaat apapun atas pemilikan tanah dan bangunan obyek perkara tersebut ;

Bahwa dengan masih ditempatinya tanah dan bangunan obyek perkara tersebut oleh ayah Tergugat dalam Rekonvensi tersebut adalah sangat wajar apabila Majelis Hakim Yth. dalam putusannya menyatakan bahwa tanah dan bangunan obyek perkara tersebut adalah milik sah Penggugat dalam Rekonvensi dan memerintahkan ayah Tergugat dalam konvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek perkara tersebut sejak perkara a quo diputuskan oleh Majelis Hakim;

Bahwa disamping itu, oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi telah menderita kerugian berupa kehilangan manfaat/keuntungan yang harusnya diterima atas pemilikan tanah dan bangunan obyek perkara, maka sudah sepantasnya pula apabila Tergugat dalam Rekonvensi selaku pihak Penjual atas tanah dan bangunan obyek perkara tersebut membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi selaku pihak pembeli sebesar Rp 1 miliar ;

Bahwa berhubung atas tanah Jl. Mutiara II No. 40-41 (Girik No. C.3550) masih berstatus girik, maka dalam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangka kompensasi tersebut telah dibuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 4 tanggal 04 November 1985 oleh Notaris GHS. Loemban Tobing/Turut Tergugat antara Sdr. Setyawan Warsanto/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Eks Bank Exim ;

Bahwa sebagai upaya memberikan kepastian status atas tanah tersebut maka atas tanah obyek perkara tersebut telah dilakukan upaya pesertifikatan oleh Penggugat dalam Rekonvensi dengan bantuan:

Terdapat perbedaan/perubahan identitas Girik dan tidak adanya kejelasan luasnya maupun letak/keberadaannya dengan fakta hukum sebagai berikut:

- Adanya perbedaan/perubahan identitas girik :

Bahwa di dalam Akta Jual Beli (antara Minggu bin Gandoeng/selaku Penjual dengan Sdr. Setyawan Warsanto/Penggugat selaku Pembeli) No. 19/III/1975 tanggal 05 Maret 1975, yang dibuat oleh Muhammad Iljas, PPAT, yang merupakan dasar hukum pemilikan Penggugat atas tanah obyek perkara tersebut, disebutkan bahwa obyek jual beli adalah berupa tanah Hak Milik Adat No. C. 4131 Cilandak Kulon, seluas  $\pm 428 \text{ M}^2$  ;

Dalam upaya mencari klarifikasi atas ketidakjelasan identitas tanah tersebut di atas, Tergugat dengan surat No. 02/879/LGL tanggal 06 Oktober 1999 telah meminta penjelasan dan klarifikasi kepada Kelurahan Cilandak Barat, dan atas surat Tergugat tersebut, Kantor Kelurahan Cilandak mengeluarkan Surat Keterangan No. 42/1.711.01/1999 tanggal 08 Oktober 1999, yang pada pokoknya menerangkan :

- a. Bahwa tanah girik No. C.413 (persil 88) Blok DI seluas  $\pm 531 \text{ M}^2$  masih tercatat a.n Minggoe bin Gandoeng) ;
- b. Bahwa tanah tersebut di atas bukan termasuk milik eks Bank Exim, melainkan masih

Hal. 9 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tercatat a.n Minggoe bin Gandoeng;

c. Girik C. 3550 belum tercatat pada buku Kutipan Letter C pada Kelurahan Cilandak Barat karena baru tercatat sampai dengan Nomor register C No. 2111 ;

- Adanya perbedaan/ketidakjelasan mengenai luas tanah antara yang tercantum dalam dokumen dengan hasil pengukuran ulang;

Bahwa terdapat perbedaan luas tanah obyek sebagai berikut :

- Dalam Akta Jual Beli (antara Minggoe bin Gandoeng selaku Penjual dengan Sdr. Setyo Warsanto/Penggugat selaku pembeli) No. 19/III/1975 tanggal 05 Maret 1975 disebutkan bahwa luas tanah obyek jual beli adalah seluas 428 M<sup>2</sup> ;
- Dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (antara Penggugat selaku Penjual dengan eks Bank Exim selaku Pembeli) No. 4 tanggal 04 November 1985 disebutkan bahwa luas tanah obyek jual beli adalah seluas 602 M<sup>2</sup> ;
- Dalam Daftar Keterangan Obyek Ipeda Kohir C.3550 tanggal 25 September 1985 disebutkan bahwa luas tanah adalah 300 M<sup>2</sup> ;
- Dalam Surat Pernyataan dari Sdr. Setyawan Warsanto/Penggugat tertanggal 07 Januari 1992 yang diketahui oleh Lurah Cilandak Barat dinyatakan bahwa luas tanah girik C.3550 adalah seluas 428 M<sup>2</sup> ;

Terdapat pihak lain yang juga mengklaim tanah obyek perkara yang sama kepada Tergugat , yakni ahli waris Minggoe bin Gandoeng, dengan alasan bahwa tanah obyek perkara tersebut belum pernah berpindah haknya kepada



siapa pun . Adapun dokumen yang mendasari kepemilikan ahli waris antara lain :

- Girik 1nduk NO. C 413 a.n wajib pajak Minggoe bin Gandoeng ;
- Riwayat tanah pada pencatatan wajib pajak tahun 1937- 1938 No. 413 persil 88 Blok DI a.n. wajib pajak Minggoe bin Gandoeng, yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan/Surat Keterangan Lurah No. 41/1.7111.01/1999 tanggal 28 September 1999;

Klaim ahli waris Minggoe bin Gandoeng didukung pula dengan adanya Keterangan Kepala Kelurahan Cilandak No. 42/1.7111.01/1999 tanggal 08 Oktober 1999, yang menerangkan bahwa :

- Betul tanah tersebut No. C 413 persil 88 Blok DI seluas  $\pm 531 \text{ M}^2$  yang masih tercatat a.n. Minggoe bin Gandoeng ;
- Tanah tersebut di atas bukan termasuk milik eks bank Exim melainkan masih tercatat a.n. Minggoe bin Gandoeng;
- Persil 13 Blok DI (dokumen data milik Sdr. Warsanto/Penggugat) tidak berdekatan dengan persil 88 Blok DI;
- Girik No. C.3550 belum tercatat pada buku Kutipan Letter C pada Kelurahan Cilandak Barat, karena baru tercatat sampai dengan Nomor Register C. No. 2111 ;

Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek perkara tersebut pada saat ini telah diterbitkan a.n. ahli waris Minggoe bin Gandoeng oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dengan status Hak Milik ;

Berdasarkan fakta- fakta hukum sebagaimana Tergugat kemukakan di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam Rekonvensi beritikad baik untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 4/85 tanggal 04 November 1985 tersebut. Sedangkan mengenai tidak dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

direalisasikan Perjanjian tersebut, terbukti karena dokumen yang diterima oleh Penggugat dalam Rekonvensi dari Tergugat dalam Rekonvensi sendiri atas tanah obyek perkara tersebut, tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk dapat dilaksanakannya jual beli antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi. Bahkan Penggugat dalam Rekonvensi jelas sangat dirugikan karena tidak dapat memiliki tanah obyek perkara tersebut padahal Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar harganya dengan kompensasi pembayaran kewajiban kredit macet dari debitor bermasalah PT. Santa Eureka;

Mengingat Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti sebesar Rp 1 miliar kepada Penggugat dalam Rekonvensi sekaligus dan seketika ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 1 miliar kepada Penggugat dalam Rekonvensi sekaligus dan seketika;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 305/Pdt. G/2000/PN. Jkt. Sel. tanggal 18 Januari 2001 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Hal. 12 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 279.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 391/ PDT/2001/PT. DKI. tanggal 29 November 2001 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Januari 2001 No. 305/Pdt. G/2000/PN. Jkt. Sel. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2711 K/Pdt/2002 tanggal 04 Juli 2006 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SETYAWAN WARSANTO, tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2711 K/Pdt/2002 tanggal 04 Juli 2006 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Pebruari 2007 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2007 diajukan permohonan Peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 13 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan pada tanggal 10 Agustus 2007 permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 23 Agustus 2007 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 September 2007;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung yang diajukan Permohonan Peninjauan Kembali tersebut, maka putusan hanya sekedar menolak permohonan kasasi, dan dengan sendirinya menguatkan putusan Pengadilan Tinggi. Sementara putusan Pengadilan Tinggi juga hanya sekedar menolak permohonan banding, dan dengan sendirinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri;

Bahwa oleh karena itu, sekalipun permohonan Peninjauan Kembali diajukan terhadap putusan Mahkamah Agung namun secara substantif permohonan Peninjauan Kembali akan membahas putusan Pengadilan Negeri dan dikaitkan juga dengan putusan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.

- Bahwa sebagaimana dapat pula dilihat dalam gugatan a quo maka garis besar dari gugatan itu

Hal. 14 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





adalah sebagai berikut :

- Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali telah mengadakan pengikatan jual beli tanah/rumah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat Jakarta Selatan, yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak, Girik C.3550 dan C. 413;
- Pemohon Peninjauan Kembali menyatakan bahwa karena seluruh tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali belum seluruhnya besertifikat maka belum dapat dibuat Akta Jual Beli tanah untuk seluruh tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali tersebut, dan meminta agar lebih dahulu dilakukan jual beli atas tanah yang sudah besertifikat ;
- Kemudian atas tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak tersebut telah dibuat Akta Jual Beli No. 287/VIII/1985 tertanggal 30 Agustus 1985;
- Terhadap tanah yang belum besertifikat, yaitu Girik No. 413 Pemohon dan Termohon Peninjauan Kembali telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli No. 4 tertanggal 04 November 1985, dibuat Turut Termohon Peninjauan Kembali (Notaris GHS Loemban Tobing, SH.), dimana pada waktu itu Pemohon Peninjauan Kembali, atas permintaan Termohon Peninjauan Kembali, kemudian menyerahkan bukti pemilikan tanah pada Termohon Peninjauan Kembali berupa Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak

Hal. 15 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan Girik No. 413 dan C. 3550/Cilandak;

- Bahwa ternyata kemudian, Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah membayar harga-harga tanah yang telah dibelinya dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut, sampai dengan gugatan diajukan dan bahkan sampai saat ini. (vide halaman 2 dan 3 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan)

Bahwa dalam jawabannya terdahulu, Termohon Peninjauan Kembali menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa hubungan hukum antara Termohon dengan Pemohon Peninjauan Kembali sehingga terjadi transaksi atas tanah-tanah dimaksud adalah atas dasar fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Exim (Termohon Peninjauan Kembali) kepada PT. Santa Eureka, dimana ayah Pemohon Peninjauan Kembali (Sdr. Warsanto) duduk sebagai Direktur pada perusahaan tersebut;
- Bahwa karena fasilitas kredit itu macet (bermasalah) maka kemudian disepakati penyelesaiannya melalui kompensasi dengan aset tanah dan bangunan yang dijamin antara lain:
  - Tanah dan bangunan di Jl. Puri Mutiara I No. 17 ;
  - Tanah yang terletak di Jl. Puri Mutiara II/40 dan di Jl. Puri Mutiara II/41.

Bahwa jawab-jawaban tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan pertimbangan-pertimbangan, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Mahkamah Agung RI - sebagai berikut :

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang bersesuaian dengan bukti T-2 yaitu berupa Akta Jual Beli tanggal 30 Agustus 1985 No. 187/VIII/1985 telah terbukti benar bahwa pada tanggal 30 Agustus 1985 Penggugat telah menjual sebidang tanah



berikut rumah di atasnya seluas 1.039 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Puri Mutiara I/17 milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak (vide bukti P-1, bukti T-1) kepada Tergugat ;

- Menimbang, bahwa Penggugat dalam butir 10 gugatannya menyatakan bahwa Tergugat sampai saat ini belum pernah membayar harga tanah tersebut kepada Penggugat;
- Menimbang, bahwa Tergugat pada halaman 4 angka 4 jawabannya membantah dalil Penggugat tersebut dan menerangkan bahwa hubungan hukum Tergugat dengan obyek perkara adalah karena adanya fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada PT. Eureka (dimana ayah Penggugat, Warsanto, duduk sebagai Direktur) dengan jaminan tanah tersebut. Bahwa karena kredit yang diberikan oleh Tergugat tersebut mengalami kemacetan maka dicapai kesepakatan pembayaran melalui kompensasi dengan tanah yang dijaminan melalui proses jual beli, untuk itu dibuatlah pengalihan tanah tersebut melalui Akta Jual Beli No. 187/VIII/1985 tanggal 30 Agustus 1985;
- Menimbang, bahwa dalam halaman 4 Akta Jual Beli No. 187/VIII/1985 tanggal 30 Agustus 1985 (vide Bukti P-2 = Bukti P-2) disebutkan bahwa :
  - a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 143.390.000,00 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;
  - b. Pihak Pertama (i. c. Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya



uang tersebut di atas, jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual pada tanggal 16 Maret 1984, dengan jalan memperhitungkannya dengan hutang kredit Penjual kepada Pembeli, dari Pihak Kedua (i. c. Tergugat) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ;

Menimbang, bahwa karena Akta Jual Beli No. 187/VIII/1985 tanggal 30 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Notaris GHS Loemban Tobing, SH. adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya mengikat secara hukum baik kepada Penggugat maupun Tergugat;

- Bahwa dengan demikian keberatan-keberatan dari Pemohon Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung jo. putusan Pengadilan DKI Jakarta jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana telah diterangkan dalam bagian pendahuluan Memori Peninjauan Kembali ini maka yang menjadi dasar hukum pengajuan permohonan Peninjauan Kembali adalah Pasal 67 UndangUndang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, khususnya huruf (f) yang menyatakan : "Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

(f) "Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata".



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dari Hakim dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Pemohon Peninjauan Kembali menyatakan bahwa tanah dan rumah yang dijualnya pada Termohon Peninjauan Kembali belum dibayar oleh Termohon Peninjauan Kembali;
- Termohon Peninjauan Kembali menyatakan bahwa harga tanah dan rumah itu telah dibayar lunas karena merupakan kompensasi dari penyelesaian fasilitas kredit;
- Pengadilan menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah itu adalah sah karena dalam Akta Jual Beli telah dinyatakan bahwa harga telah dibayar lunas oleh pembeli pada penjual, dengan jalan memperhitungkannya dengan hutang kredit penjual kepada pembeli;
- Bahwa Termohon Peninjauan Kembali berkali-kali menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mempunyai fasilitas kredit pada Termohon Peninjauan Kembali, dan karena fasilitas itu macet maka kemudian dibuat perhitungan dan perhitungan itulah yang menjadi pembayaran dari harga tanah dan rumah milik Pemohon Peninjauan Kembali;
- Bahwa sebagaimana telah dinyatakan secara tegas oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam jawab-jawaban terdahulu dan yang tidak pernah bisa disanggah oleh Termohon Peninjauan Kembali, maka dalam perkara ini Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah bisa membuktikan mengenai hal-hal sebagai berikut :
  - MENGENAI ADANYA BUKTI PERHITUNGAN DARI FASILITAS KREDIT YANG MERUPAKAN DASAR DARI PEMBAYARAN

Hal. 19 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007



HUTANG KREDIT PT. SANTA EUREKA PADA  
TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI;

- Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah membuat perhitungan dan dengan demikian tidak pernah memberikan perhitungan mengenai besaran hutang PT. Santa Eureka pada Pemohon Peninjauan Kembali;
- Termohon Peninjauan Kembali secara tidak semena-mena dan secara sepihak dan bahkan secara imajiner telah membuat perhitungan sendiri atas besaran kewajiban dari Pemohon Peninjauan Kembali, dan angka- angka yang berasal dari angan- angan itu telah dibuatnya menjadi angka final dan menjadi angka pembelian tanah dan rumah milik Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa hal- hal itulah yang telah dilanggar oleh Pengadilan dan dengan demikian merupakan putusan yang dibuat berdasarkan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata yaitu bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah menghaki tanah dan rumah milik Pemohon Peninjauan Kembali secara melanggar hukum, karena tidak pernah bisa diketahui berapa jumlah besaran fasilitas kredit dari PT. Santa Eureka kepada Termohon Peninjauan Kembali;

Sekali lagi, tidak pernah ada bukti dalam persidangan ini mengenai perhitungan besaran fasilitas kredit dari PT. Santa Eureka pada Termohon Peninjauan Kembali;

Bahwa disamping itu pula, pertimbangan Pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah itu adalah sah karena dalam Akta Jual Beli telah dinyatakan bahwa harga telah dibayar lunas oleh pembeli pada penjual, dengan jalan memperhitungkannya dengan hutang kredit penjual kepada pembeli, ADALAH PERTIMBANGAN YANG KELIRU KARENA KATA-KATA "HARGA





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TELAH DIBAYAR LUNAS" DALAM FORMULIR AKTA JUAL BELI ADALAH KATA-KATA YANG STANDARD, SEMENTARA HAKIM SEHARUSNYA MEMBUAT PERTIMBANGAN YANG LEBIH SUBSTANSIL YAITU APAKAH BENAR TELAH DILAKUKAN PELUNASAN TERHADAP HARGA TANAH DAN RUMAH ITU?

Bahwa akan tetapi ternyata Pengadilan telah tidak membuat pertimbangan yang benar atas penyelesaian harga tanah dan rumah itu, dan pertimbangan semacam ini adalah ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD (pertimbangan yang kurang atau tidak cukup dipertimbangkan).

Bahwa dengan demikian, PENGADILAN JUGA TELAH MELANGGAR AZAS "TUNAI DAN TERANG" DALAM JUAL BELI TANAH, dimana tidak pernah terbukti adanya pelunasan harga tanah dalam jual beli tersebut;

- Bahwa disamping itu pula, Termohon Peninjauan Kembali telah melanggar asas pokok dalam perbankan yaitu bahwa BANK TIDAK BOLEH MEMILIKI LANGSUNG BARANG-BARANG JAMINAN, MELAINKAN HARUS MENJUALNYA SECARA LELANG KEPADA PIHAK KETIGA DAN BERDASARKAN PENETAPAN EKSEKUSI YANG DIKELUARKAN OLEH PENGADILAN, yang ternyata tidak dipenuhi oleh Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan, karena tidak terdapat kekhilafan ataupun kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan Judex Juris dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa mendasari bukti P2 = T2 berupa Akta Jual Beli tanggal 30 Agustus 1985 No. 287/VII/1985, terbukti bahwa Penggugat telah menjual sebidang tanah berikut rumah seluas 1.039 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Puri Mutiara I/17 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 507/Cilandak kepada

Hal. 21 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat. Jual beli tersebut Notariel, sehingga sah dan merupakan bukti yang sempurna dan sepakat tentang harganya Rp 143.390.000,00 yang telah dibayar lunas oleh Tergugat ;

2. Bahwa Akta Jual Beli No. 287/VII/1985 tersebut di atas adalah sebagai kompensasi adanya fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada PT. Eureka (dimana ayah Penggugat Warsanto, duduk sebagai Direktur), dengan jaminan tanah obyek sengketa ;

3. Bahwa dalam halaman 4 Akta Jual Beli No. 287/VII/1985, menyatakan bahwa pihak I (Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas, jumlah mana telah dibayar lunas oleh Pembeli (Tergugat) kepada Penjual (Penggugat) pada tanggal 16 Maret 1984, dengan jalan memperhitungkan dengan hutang kredit Penjual (Penggugat) kepada Pembeli (Tergugat) dengan penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda terima yang sah.

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 287/VII/1985 tanggal 30 Agustus 1985 dibuat di hadapan Notaris GHS. Loemban Tobing, SH. (selaku PPAT) adalah sah menurut hukum, karenanya mengikat secara hukum baik kepada Penggugat maupun Tergugat sebagai Undang-Undang (vide pasal 1338 KUH Perdata) ;

4. Bahwa selain itu berdasarkan Akta No. 4 tanggal 04 November 1984 (bukti P3 = T5) yang dibuat di hadapan Notaris GHS Loemban Tobing, SH. (selaku PPAT) telah ternyata bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan pengikatan diri untuk melakukan jual beli sebidang tanah Hak Milik Adat Kohir No. 3550 yang terletak di jalan Puri Mutiara II No. 40 dan 42 Cilandak, dan dalam pasal 3 dari Akta tersebut terbukti bahwa Penggugat berkewajiban



mengurus sertifikat atas tanah yang dijualnya, namun sampai sekarang sertifikat tersebut belum dapat diterbitkan atas nama Penggugat disebabkan adanya perbedaan tentang luas dan ketidakjelasan surat-surat, hal tersebut juga menjadi tanggung jawab Penggugat ;

5. Bahwa dari uraian tersebut di atas jelas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya. Judex Juris sudah tepat dalam pertimbangannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan kembali SETYAWAN WARSANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali SETYAWAN WARSANTO, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 09 November 2010 oleh H. M. Imron Anwari, SH., SpN., MH. Ketua Muda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Timur P. Manurung, SH., MM. dan Prof. Dr. H. M. Hakim Nyak Pha, SH., DEA. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim

Anggota tersebut, dan dibantu oleh Misnawaty Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota : K e t  
u a :  
ttd./Timur P. Manurung,SH.,MM.  
ttd./H.M.Imron Anwari,SH.,SpN.,MH.  
ttd./Prof.Dr.H.M.Hakim Nyak Pha,SH.,DEA.

Biaya- Biaya :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i.....	Rp.	6.000,-
ttd./Misnawaty, SH.		
2. R e d a k s i.....	Rp.	5.000,-
3. Administrasi Peninjauan Kembali..	Rp.	<u>2.489.000,-</u> +
J u m l a h		
Rp.		2.500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH., MH.  
Nip 040 044 809

Hal. 24 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 25 dari 18 hal. Put.No. 668 PK/PDT/2007

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25